



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 104]

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 21, 2017/फाल्गुन 30, 1938

No. 104]

NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 21, 2017/PHALGUNA 30, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मुम्बई, 23 फरवरी 2017

अधिसूचना

सं. टीएमपी 26/2016-पीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा पारादीप पत्तन न्यास (पी पी टी) से प्राप्त गैर-कार्गो संबंधित के अलावा अन्य विभिन्न प्रयोजनों के लिए लाइसेंस के आधार पर खुले स्थान के आवंटन के लिए दरों के विवरण के लिए जैसा कि आदेश में नीचे है, के प्रस्ताव को निम्नलिखित आदेशानुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

केस सं. टीएमपी/26/2016-पीपीटी

पारादीप पत्तन न्यास

- - -

आवेदक

कोरम

- (i) श्री टी एस बाला सुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(फरवरी 2017 के 8 वें दिन पारित)

यह मामला पारादीप पोर्ट ट्रस्ट (पीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव, लाइसेंस के आधार पर, खुले स्थान के आवंटन की दरों का विवरण जो गैर कार्गो सम्बंधित, विभिन्न अन्य प्रयोजनों के लिए हो, से सम्बंधित है।

2.1. इस प्राधिकरण ने अपने आदेश संख्या टीएमपी/53/20174 - पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 के द्वारा कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर पोर्ट भूमि, गैर-पोर्ट से सम्बंधित गतिविधियों के आवंटन के लिए मंजूरी दे दी है, जो पांच वर्षों के लिए है। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में अधिसूचना संख्या 224 दिनांक 17 जून 2015 को अधिसूचित किया गया है। उक्त आदेश में जो कारण बताया गया है, उसमें पोर्ट का प्रस्ताव जो लाइसेंस के आधार पर, खुले स्थान के आवंटन की अलग दरों का विवरण, जो गैर कार्गो जैसे ओपेरा, सर्कस, प्रदर्शनियों, दुकानें जैसे - मिठाई, मांस, टी-स्टाल, होटल, पान की दूकान, बुक-स्टाल, बढ़ईगिरी, धोबी, कोल्ड-ड्रिंक्स की दुकान आदि लेबर शेड गैर वाणिज्यिक सांस्कृतिक कार्यक्रम, लकड़ी बास, कोयला डिपो, होर्डिंग, वाल पेंटिंग आदि जो तीन क्षेत्रों टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, सेक्टर-21 क्षेत्र, निर्मित परिसर, कन्वेयर, पाइपलाइन इत्यादि बिछाने के लिए,

कस्टम वांड एरिया के बाहर स्वीकृत नहीं थे। पोर्ट को सलाह दी गयी थी कि भूमि-नीति दिशा-निर्देशों के निर्धारित पद्धति के अनुसार, उक्त तीनों क्षेत्रों के बाजार मूल्य और लाइसेंस शुल्कदर निर्धारण के लिए प्रस्ताव फाइल।

2.2. इस पिछले संदर्भ में, पीपीटी ने भूमिनीति 2014 का अनुकरण करते हुए अपने पत्र सं. एडी-ईएसटी-एमआईएससी-III-06/2011 (वोल्यूम-1)/964 दिनांक 7 अप्रैल 2016 के द्वारा लाइसेंस के आधार पर, विभिन्न उद्देश्यों, गैर कार्गो सम्बंधित विभिन्न कार्यों के लिए खुले स्थान के आवंटन के लिए प्रस्ताव फाइल किया है।

3.1. पीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 7 अप्रैल 2016 में निम्नलिखित का उल्लेख किया गया है।

- i) इस प्राधिकरण ने अपने आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 के द्वारा, कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधित गतिविधियों के लिए पोर्ट भूमि आवंटन हेतु एसओआर स्वीकृत किया है। यह आदेश भारत के राज पत्र में अधिसूचना संख्या 224 दिनांक 17 जून 2015 को अधिसूचित किया गया है। प्राधिकरण ने एसओआर स्वीकृत तथा अधिसूचित किया है, जो दिनांक 16 जुलाई 2015 से पांच वर्षों हेतु मान्य है।
 - a) पोर्ट भूमि की बाजार कीमत चार विभिन्न क्षेत्रों के लिए इस प्रकार है:
 - (i) टाउनशिप
 - (ii) औद्योगिक
 - (iii) सेक्टर-21
 - (iv) हरिदास पुर
 - b) पोर्ट भूमि की रिजर्व कीमत दर 6 प्रतिशत प्रति एकड़/प्रतिवर्ष
 - c) रिजर्व कीमत के उपर 5 प्रतिशत वार्षिक दर से बढ़ोतरी।
- ii) प्राधिकरण ने कथित आदेश द्वारा, पीपीटी को, पोर्ट भूमि कि दिनांक 11 जून 2015 को अधिसूचित बाजार मूल्य के अनुसार निम्न, विभिन्न मदों के एसओआर का पुनः आकलन करे।
 - a) लाइसेंस के आधार पर कार्गो प्रयोजनों के अलावा विभिन्न गतिविधियों के लिए खुले स्थान का आवंटन।
 - b) निर्मित स्थानों का आवंटन।
 - c) वे लीव शुल्क, कन्वेयर पाइप लाइन इत्यादि बिछाने हेतु, वे लीव शुल्क अनुमति देने तथा बिछाने का शुल्क आदि।
 - d) कन्वेयर पाइप लाइन इत्यादि बिछाने की अनुमति प्रदान करने हेतु पर्यवेक्षी शुल्क।
- iii) टीएसएमपी के सुझाव के अनुसार उपर्युक्त मदों को पुनः आकलित किया गया तथा इन्हें भूमि आवंटन समीति (एलएसी) से भी दिनांक 17 फरवरी 2016 को स्वीकृति मिल गयी है। (पीपीटी ने एलएसी की कार्यवाही को अपने प्रस्ताव के साथ पेश किया है।)
- iv) बोर्ड ने 29 फरवरी 2016 को आयोजित अपनी बैठक में इसको स्वीकृत कर दिया है। (पीपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ बोर्ड संकल्प की प्रति पेश की है।)
- v) इस प्रकार पीपीटी का प्रस्ताव निम्न है :
 - (a) कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर, लाइसेंस के आधार पर, गैर पोर्ट सम्बंधी गतिविधियों हेतु, पोर्ट भूमि के अस्थायी आवंटन का संशोधित एसओआर निम्न क्षेत्रों हेतु है :

(i) टाउनशिप क्षेत्र

| क्रम संख्या | आवंटन के प्रयोजन के लिए विवरण | दर वर्ष 2001 में तय की गई थी दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) | आधार मूल्य से अधिक अतिरिक्त का प्रतिशत न्यूनतम आधार मूल्य के तुलना के साथ ₹ 0.06/- | प्रस्तावित संशोधित दरें प्रति वर्गमीटर./दिन टाउनशिप जोन में | |
|-------------|-------------------------------|--|--|---|--|
| | | | | टी ए एम पी द्वारा अनुमोदित दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) | प्रस्तावित संशोधित दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
| 1 | ओपेरा | 0.40 | 6.7 | 0.74 | 4.93 |
| 2 | सर्कस | 0.25 | 4.2 | 0.74 | 3.08 |
| 3 | प्रदर्शनी | | | | |

| | | | | | |
|---|---|--------|--------|------|---------|
| | वाणिज्यिक | 0.20 | 3.3 | 0.74 | 2.47 |
| | (b) गैर वाणिज्यिक | 0.10 | 1.7 | 0.74 | 1.23 |
| 4 | (i) मीठा/मांस/चाय स्टाल/होटल/पान दुकान/बुक स्टाल आदि। | 0.16 | 2.7 | 0.74 | 1.97 |
| | (ii) कोल्ड ड्रिंक्स | 0.33 | 5.5 | 0.74 | 4.07 |
| | (iii) मौजूदा यूनिट की सुविधा में सुधार/संवर्धन | 0.66 | 11.0 | 0.74 | 8.14 |
| 5 | वाणिज्यिक उपयोग के लिए क्रम संख्या 3 के अलावा | 0.20 | 3.3 | 0.74 | 2.47 |
| 6 | गोफन की तैयारी | 0.26 | 4.3 | 0.74 | 3.21 |
| 7 | ठेकेदार की साइट शिविर/लेबर शेड | 0.06 | 1.0 | 0.74 | 0.74 |
| 8 | सांस्कृतिक कार्य (गैर-वाणिज्यिक) समुदाय पूजा, नाटक पनडाल आदि की तरह | 0.10 | 1.7 | 0.74 | 1.23 |
| 9 | (a) होर्डिंग | 129.12 | 2152.0 | 0.74 | 1592.48 |
| | (b) वाल पेंटिंग | 32.28 | 538.0 | 0.74 | 398.12 |

(ii) औद्योगिक क्षेत्र:

| क्रम संख्या | आवंटन के प्रयोजन के लिए विवरण | दर वर्ष 2001 में तय की गई थी दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹. में) | आधार मूल्य से अधिक अतिरिक्त का प्रतिशत न्यूनतम आधार मूल्य के तुलना के साथ ₹ 0.06/- | प्रस्तावित संशोधित दरें प्रति वर्गमीटर./दिन इंडस्ट्रियल जोन में | |
|-------------|---|---|--|---|--|
| | | | | टीएमपी द्वारा अनुमोदित दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) | प्रस्तावित संशोधित दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
| 1 | ओपेरा | 0.40 | 6.7 | 0.63 | 4.20 |
| 2 | सर्कस | 0.25 | 4.2 | 0.63 | 2.63 |
| 3 | प्रदर्शनी | | | | |
| | (c) वाणिज्यिक | 0.20 | 3.3 | 0.63 | 2.10 |
| | (d) गैर वाणिज्यिक | 0.10 | 1.7 | 0.63 | 1.05 |
| 4 | (j) मीठा/मांस/चाय स्टाल/होटल/पान दुकान/बुक स्टाल आदि। | 0.16 | 2.7 | 0.63 | 1.68 |
| | (ii) कोल्ड ड्रिंक्स | 0.33 | 5.5 | 0.63 | 3.47 |
| | (iii) मौजूदा यूनिट की सुविधा में सुधार/संवर्धन | 0.66 | 11.0 | 0.63 | 6.93 |
| 5 | वाणिज्यिक उपयोग के लिए क्रम संख्या 3 के अलावा | 0.20 | 3.3 | 0.63 | 2.10 |
| 6 | गोफन की तैयारी | 0.26 | 4.3 | 0.63 | 2.73 |

| | | | | | |
|---|---|--------|--------|------|---------|
| 7 | ठेकेदार की साइट शिविर/लेबर शेड | 0.06 | 1.0 | 0.63 | 0.63 |
| 8 | सांस्कृतिक कार्य (गैर-वाणिज्यिक) समुदाय पूजा, नाटक पनडाल आदि की तरह | 0.10 | 1.7 | 0.63 | 1.05 |
| 9 | (a) होर्डिंग | 129.12 | 2152.0 | 0.63 | 1355.76 |
| | (b) वाल पेंटिंग | 32.28 | 538.0 | 0.63 | 338.94 |

(iii) सेक्टर 21- ज़ोन

| क्रम संख्या | आवंटन के प्रयोजन के लिए विवरण | दर वर्ष 2001 में तय की गई थी दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) | आधार मूल्य से अधिक अतिरिक्त का प्रतिशत न्यूनतम आधार मूल्य के तुलना के साथ ₹ 0.06/- | प्रस्तावित संशोधित दरें प्रति वर्गमीटर./दिन सेक्टर 21- ज़ोन में | |
|-------------|---|--|--|---|--|
| | | | | टी ए एम पी द्वारा अनुमोदित दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) | प्रस्तावित संशोधित दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
| 1 | ओपेरा | 0.40 | 6.7 | 0.56 | 3.73 |
| 2 | सर्कस | 0.25 | 4.2 | 0.56 | 2.33 |
| 3 | प्रदर्शनी | | | | |
| | (e) वाणिज्यिक | 0.20 | 3.3 | 0.56 | 1.87 |
| | (f) गैर वाणिज्यिक | 0.10 | 1.7 | 0.56 | 0.93 |
| 4 | (k) मीठा/मांस/चाय स्टाल/होटल/ पान दुकान/बुक स्टाल आदि। | 0.16 | 2.7 | 0.56 | 1.49 |
| | (ii) कोल्ड ड्रिंक्स | 0.33 | 5.5 | 0.56 | 3.08 |
| | (iii) मौजूदा यूनिट की सुविधा में सुधार/संवर्धन | 0.66 | 11.0 | 0.56 | 6.16 |
| 5 | वाणिज्यिक उपयोग के लिए क्रम संख्या 3 के अलावा | 0.20 | 3.3 | 0.56 | 1.87 |
| 6 | गोपन की तैयारी | 0.26 | 4.3 | 0.56 | 2.43 |
| 7 | ठेकेदार की साइट शिविर/लेबर शेड | 0.06 | 1.0 | 0.56 | 0.56 |
| 8 | सांस्कृतिक कार्य (गैर-वाणिज्यिक) समुदाय पूजा, नाटक पनडाल आदि की तरह | 0.10 | 1.7 | 0.56 | 0.93 |
| 9 | (a) होर्डिंग | 129.12 | 2152.0 | 0.56 | 1205.12 |
| | (b) वाल पेंटिंग | 32.28 | 538.0 | 0.56 | 301.28 |

(b) व्यावसायिक उद्देश्य के लिए प्रयोग की गयी इकाइयों का किराया:

वर्तमान किरायों का तुलनात्मक विवरण और किराये पर 30 प्रतिशत बढ़ोतरी वर्ष 2010 की, जैसे कि टीएएमपी द्वारा व्यावसायिक इकाइयों के प्रयोग पर सुझाव दिया गया था।

| क्रम संख्या | खरीदारी का विवरण | स्थान | छत के प्रकार | मौजूदा दर प्रति वर्गमीटर/ महीने 1.1.2010 से (₹ में) | @30% प्रति वर्ग फीट प्रति माह बढ़ाने के द्वारा, बढ़ी हुई मौजूदा दर पर आया गया है, टीएएमपी द्वारा देखा गया व 1.01.2016 से प्रभावशाली (₹ में) | @5 % प्रति वर्ग फीट प्रति माह हर साल बढ़ाने के द्वारा, बढ़ी हुई मौजूदा दर पर आया 1.01.2016 से प्रभावशाली (₹ में) |
|-------------|--|--|--------------|--|--|---|
| 1. (A) | साप्ताहिक बाजार में सभी इकाइयों | 'V' पॉइंट एरिया | एसी शीट | 1.85 | 2.41 | 2.48 |
| (B) | नौबाजार बाजार परिसर | नौबाजार | एसी शीट | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| (c) | उचित मूल्य की दुकान SCR कार्यशाला इकाई, समुद्री कार्यशाला | V' पॉइंट एरिया | एसी शीट | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| 2. (A) | सभी इकाइयों साप्ताहिक बाजार इमारतों में प्रकार एक, B, C, D और विजया बाजार। | 'V' पॉइंट एरिया | आर सी सी | 4.62 | 6.01 | 6.18 |
| (B) | कीओस्क 60 इकाइयों कीओस्क 22 इकाइयों | V' पॉइंट एरिया | आर सी सी | 5.55 | 7.22 | 7.44 |
| (C) | जुवली मार्किट 20 यूनिट्स मार्किट यूनिट्स नियर एरिस्टोक्रेट होटल 35 यूनिट्स | V' पॉइंट एरिया | आर सी सी | 7.39 | 9.61 | 9.91 |
| (D) | नौबाजार बाजार परिसर | नौबाजार | आर सी सी | 4.62 | 6.01 | 6.18 |
| 3. | तारिणी मार्किट 20 यूनिट्स | मधुवन और अन्य क्षेत्र | एसी शीट | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| 4. | सभी इकाइयों के एक मंजिला इमारत और पशुपति रेस्तरां बाजार | मधुवन और अन्य क्षेत्र | आर सी सी | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| 5. | दो मंजिला इमारत सभी इकाइयों | मधुवन और अन्य क्षेत्र | आर सी सी | 4.62 | 6.01 | 6.18 |
| 6. | फकीरमोहन बाजार परिसर सभी इकाइयों | मधुवन और अन्य क्षेत्र | आर सी सी | 5.55 | 7.22 | 7.44 |
| 7. | व्यापार केंद्र | मरीन ड्राइव सड़क के बीच से बाईं अल सी तक | आर सी सी | 5.55 | 7.22 | 7.44 |

नोट: तुलनात्मक रूप में वर्तमान दर, टीएएमपी द्वारा प्रस्तावित 2010 के किराये के उपर 30 प्रतिशत की दर से बढ़ी दरों से भी उपर है।

(c) निम्नलिखित तीन क्षेत्रों की वे लीव शुल्क संग्रह के संशोधित तथा प्रस्तावित एसओआर :

| क्रम संख्या | जोन का विवरण | प्रति एकड़ वार्षिक लीज किराए (₹ में) | दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
|-------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | टाउनशिप जोन | 10,92,000 | 0.74 |
| 2 | इंडस्ट्रियल जोन | 9,36,000 | 0.63 |
| 3 | सेक्टर 21- जोन | 8,22,000 | 0.56 |

नोट : वे लीव प्रशुल्क के अधिकार के एसओआर पर पहुंचने के लिए ग्रहित परिकलन = वार्षिक पतन शुल्क / (365 दिन x 4048 वर्ग मीटर)

(d) प्रस्तावित पर्यवेक्षण शुल्क (एक बार) कन्वेयर पाइप लाइन केवल इत्यादि बिछाने के लिए वे लीव अनुमति प्रदान हेतु

(i) एक बार पर्यवेक्षक शुल्क, कार्य की कीमत पर (सामान और बिछाना) 15 प्रतिशत की दर से।

3.2. पीपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ श्री सामन्तरे श्रम-न्यासी द्वारा की गयी टिप्पणियों की प्रतिलिपि भी अग्रेषित की है।

3.3. आगे, पीपीटी ने कहा है कि संदर्भित प्रस्ताव पहले एसओआर प्रस्ताव की निरंतरता में है, जो प्राधिकरण के आदेश संख्या टीएमपी/53/2014 पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 की स्वीकृत किया गया था। फार्म एक, फार्म-2ए और फार्म-2बी वही हैं जो पहले प्रस्ताव में थे। इसलिए उन्हें पुनः अलग से सम्मिलित नहीं किया गया तथा यह जानकारी की डुप्लिकेशन से बचने के लिए भी दोबारा प्रस्तुत नहीं किया गया है।

4. इसके बाद पीपीटी ने अपने दिनांक 29 जून 2016 के पत्र के माध्यम से कहा है कि भूमि व्यवस्था 2014 की दिशा-निर्देशों के अनुसार, प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर कोई लीज स्वीकृत नहीं की जा सकती। मौजूदा 43 लीज रखने वाली परिसर को लीज होल्ड परिसर में बदलने के लिए नीलाम करना ही पड़ेगा। इसलिए पीपीटी का मत था कि मौजूदा लाइसेंसधारियों को परामर्श हेतु नहीं बुलाया जाए। पीपीटी ने यह भी उल्लेख किया है कि लाइसेंस के आधार पर भूमि आवंटन के रेट, अल्पकालिक आधार जैसे शादी, प्रदर्शनी आदि हेतु है। इसलिए कोई विशेष दीर्घ कालीन प्रयोगकर्ता, अल्पकालिक के कारण नहीं होगा। इसे ध्यान में रखते हुए पीपीटी ने केवल वे लीव अनुमति धारकों से परामर्श के लिए कहा तथा तदनुसार वे लीव प्रयोगकर्ता संगठनों के पते तथा संपर्क नम्बर प्रस्तुत किये। इसके बाद पीपीटी ने अपने 25 जुलाई 2016 के पत्र द्वारा यह सुनिश्चित किया कि इसके 29 जून 2016 में उल्लेखित के अलावा कोई अन्य लाइसेंसी/वे लीव अनुमति धारक/प्रयोगकर्ता संगठन से परामर्श नहीं किया जाए।

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार पीपीटी के दिनांक 7 अप्रैल 2016 के प्रस्ताव की प्रति प्रयोगकर्ताओं को टिप्पणी की मांग के लिए भेजी गयी, जिसमें वे लीव अनुमति धारक भी समाहित थे। जैसा कि पीपीटी का सुझाव था। हमारे पत्रांक दिनांक 11 जुलाई 2016 विषय पर टिप्पणी की मांग पर कुछ वे लीव अनुमति धारकों ने, पीपीटी के प्रस्ताव पर टिप्पणी प्रस्तुत की है। इन टिप्पणियों को फीडबैक सूचना के तौर पर पीपीटी को भेज दिया गया। पीपीटी ने अपने दिनांक 31 दिसंबर 2016 के ई-मेल द्वारा प्रयोगकर्ता/प्रयोगकर्ता संगठन की टिप्पणियों का जवाब दिया।

6. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच के आधार पर हमारे पत्र दिनांक 8 सितंबर 2016 के माध्यम से अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था। दो अनुस्मारक 16 नवंबर 2016 व 21 दिसंबर 2016 के बाद, पीपीटी ने अपने कवर लेटर दिनांक 31 दिसंबर 2016 के द्वारा जवाब दिया। हमारे द्वारा मांगी गयी सूचना/स्पष्टीकरण तथा फिर पीपीटी के जवाब आगे सारणीबद्ध है।

| क्रम संख्या | हमारे द्वारा मांगी गयी जानकारी/स्पष्टीकरण | पीपीटी की प्रतिक्रिया |
|-------------|---|--|
| (i) | पोर्ट के प्रस्ताव से यह समझा जाता है कि पोर्ट कथित प्रस्ताव द्वारा निम्न का अनुमोदन चाहता है : a) कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर विभिन्न गैर पोर्ट सम्बंधी गति विधियों हेतु, टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र और सेक्टर-21 क्षेत्र के अंतर्गत खुले स्थान के लाइसेंस आधारित अस्थायी आवंटन की दरों का निर्धारण। | यह यहां उल्लेखित किया जाता है कि पोर्ट भूमि की बाजार कीमत 11/6/2015 को टीएमपी द्वारा अधिसूचित किया गया, जो 11 जुलाई 2017 से प्रभावी हुआ। यह वर्तमान संशोधित प्रस्ताव बोर्ड द्वारा 29.02.2016 को स्वीकृत हुआ, जैसे कि पोर्ट भूमि की बाजार कीमत प्रभावी होने के आठ महीने के अंदर। टीएमपी की स्वीकृ |

| | | |
|-------|--|---|
| | <p>b) व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए खरीदारी इकाइयों के दर</p> <p>c) वे लीव शुल्क</p> <p>d) पर्यवेक्षण शुल्क</p> <p>उपर्युक्त (ए) और (सी) के सम्बंध में पोर्ट, टाउनशिप क्षेत्र, इंडस्ट्रीयल क्षेत्र और सेक्टर-21 क्षेत्र की वार्षिक लीज के किराये के रिजर्व कीमत के अनुसार प्रस्तावित किराया दर पर पहुंचा। जो मई 2015 के आदेश पर आधारित है। इस संदर्भ में यह स्मरणीय है कि वार्षिक लीज की रिजर्व कीमत का वार्षिक किराया को वर्ष 2015 का आदेश भूमि के बाजार कीमत 15 अगस्त 2014 के स्वीकृत वोल्यूअर के अनुसार था। इस बात को ध्यान में रखते हुए कि भूमि की कीमत निर्धारण को 2 वर्ष बीत चुके हैं, पारादीप पोर्ट ट्रस्ट (पीपीटी) भूमि की बाजार कीमत का परिक्षण कर अद्यतन करें, जिससे उपर्युक्त (ए) और (सी) के किराये पर पहुंचा जा सके</p> | <p>ति के अनुसार 5 प्रतिशत प्रति वर्ष बढ़ाने की दर के एक साल पूरा होने पर प्रभावी होगी। इसलिए पोर्ट की राय है कि पोर्ट भूमि के बाजार कीमत कि अलग से मूल्यांकन कि आवश्यकता नहीं है तदनुसार 2015 कि अधिसूचित दरों के आधार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था</p> |
| (ii) | <p>पीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्टेटमेंट (अनुलग्नक-3) से यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे वार्षिक लीज किराये का रिजर्व प्राइस 0.74 प्रति वर्ग.मी. प्रतिदिन टाउनशिप क्षेत्र हेतु, विभिन्न दरों, खुले स्थान का आवंटन गैर पोर्ट सम्बंधित गतिविधियों के लिए निर्धारण हुआ है। पीपीटी टाउनशिप क्षेत्र में प्रत्येक प्रस्तावित दर के लिए विस्तृत वर्किंग प्रस्तुत करें।</p> | <p>जैसा कि टीएमपी द्वारा बताया गया तथा जटिलता व विभिन्न दरों की गलत व्याख्या से बचने हेतु, एक क्षेत्र के लिए एक दर बाजार कीमत पर आधारित, टीएमपी द्वारा अधिसूचित, पीपीटी द्वारा विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि आवंटन लाइसेंस आधारित हेतु संकलित की गयी है तथा बोर्डन्यासी द्वारा अपने रिजोल्यूशन न. 59/201617 दिनांक 29.11.16 को स्वीकृत कर दिया। पीपीटी द्वारा इसकी प्रतिलिपि प्रस्तुत की गयी है।</p> |
| (iii) | <p>पीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्टेटमेंट (अनुलग्नक-3) से यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे वार्षिक लीज किराये का रिजर्व प्राइस 0.63 प्रति वर्ग मी. प्रति दिन औद्योगिक क्षेत्र के सम्बंध में विभिन्न दरों, खुले स्थान का आवंटन गैर पोर्ट सम्बंधित गतिविधियों के लिए निर्धारण हुआ है। पीपीटी औद्योगिक क्षेत्र में प्रत्येक प्रस्तावित दर के लिए विस्तृत वर्किंग प्रस्तुत करें।</p> | |
| (iv) | <p>पीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्टेटमेंट (अनुलग्नक) से यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे वार्षिक लीज किराये का रिजर्व प्राइस 0.56 प्रति वर्ग मी. प्रतिदिन सेक्टर-21 क्षेत्र के सम्बंध में, विभिन्न दरों खुले स्थान का आवंटन, गैर पोर्ट सम्बंधित गतिविधियों के लिए निर्धारण हुआ है। पीपीटी सेक्टर-21 क्षेत्र में प्रत्येक प्रस्तावित दर के लिए विस्तृत वर्किंग प्रस्तुत करें।</p> | |
| (v) | <p>पीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्टेटमेंट (अनुलग्नक) में यह देखा गया है कि 01 जनवरी 2010 पर दुकान ईकाइयों के रेट 30 प्रतिशत बढ़ाकर प्रस्तावित रेटों पर पहुंचा गया है। यह संज्ञान में लेना चाहिए कि इस प्राधिकरण ने पैरा 13 (xi) मई 2015 के आदेश में पहले कहा है कि पीपीटी पर निर्मित क्षेत्र रेट प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नहीं किए गए हैं। इसलिए वर्तमान रेटों का, नये प्रस्तावित रेटों पर पहुंचाने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता। उपर्युक्त स्थिति में, प्राधिकरण ने मई 2015 के आदेश द्वारा सुझाव दिया था ऐसा प्रस्ताव फाइल करे जो मिनिस्ट्री ऑफ शिपिंग (एमओएस) निर्णय करे कि दरों का पैमान (एओआर) निर्धारण की क्या विधि अपनायी जाए जो पोर्ट के प्रांगण के लिए हो। यद्यपि इसी क्रम में मोरमुगाव पोर्ट ट्रस्ट (एमओपीटी) भूमि नीति 2014 के दिशा-निर्देशों के अनुसार, विभिन्न पोर्ट स्ट्रक्चरों का लीज किराया निर्धारित करने बाबत, प्रस्ताव लाया। पोर्ट के प्रस्ताव के आधार पर, एमओपीटी की स्ट्रक्चरों का लीज किराया, बाजार मूल्य के</p> | <p>जैसा कि टीएमपी द्वारा सुझाया गया, दुकानी ईकाइयों के आवंटन का एसओआर दोबारा देखा जाएगा तथा उचित प्रस्ताव मोरमुगल पोर्ट ट्रस्ट के हिसाब से दोबारा जमा किया जाएगा।</p> |

| | | |
|--------|--|--|
| | आधार पर जैसा कि मूल्यांकन कर्ता द्वारा भवनों की कीमत आंकी गयी, निर्धारित किया गया। जो आदेश संख्या नं. टीएमपी/32/2015 –एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 से निर्धारित किया गया। पीपीटी, एमओपीटी के प्रस्ताव का संज्ञान ले तथा दुकान ईकाइयों के नवीन बाजार दर की शर्तों के साथ लीज किराये के प्रस्ताव को प्रस्तावित करें। | |
| (vi) | वे लीव शुल्क को लागू करने वाली शर्तें तथा अस्थायी आवंटन गैर पोर्ट क्रिया-कलापों हेतु लागू करने वाली शर्तें प्रस्तावित की जाए। | आवंटन भूमि नीति दिशा निर्देशों तथा पीपीटी और अचलित सम्पदा (लैंड एंड लीजिंग) अधिनियम 1975 तथा भूमि-नीति दिशा-निर्देशों समय समय पर जारी द्वारा शासित होगी। |
| (vii) | पीपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ श्री सामन्तरे, लेबर ट्रस्टी की प्रस्ताव पर टिप्पणी की प्रति भेजी है। इन टिप्पणियों को हमें भेजने की समबद्धता स्पष्ट की जाए। | श्री पी सामन्तरे लेबर ट्रस्ट की हैसियत से टीएएमपी द्वारा मंजूर किए गये एसओआर पर कुछ निश्चित टिप्पणियां तथा रिजर्वेशन रखते हैं। पारदर्शिता रखने हेतु इन टिप्पणियों को टीएमपी को भेजने का निर्णय किया गया था ताकि पीपीटी प्रस्ताव को मंजूरी देते वक्त प्राधिकरण इनकी जांच |
| (viii) | टागे बोर्ड की मीटिंग में यह कहा गया कि संगठन की आदर्शता टीएमपी/एमओएस को भेजने से पहले श्री सामन्तरे ट्रस्टी को व्याख्यायित की जाएगी। इस सम्बंध में पीपीटी द्वारा उठाए कदम को सूचित किया जाए। | रिजोल्यूशन नं. 237/2015-16 दिनांक 29-2-2016 के द्वारा प्रस्तावित एसओआर को मंजूरी देते वक्त बोर्ड ने निर्देश दिया कि उस वक्त के लेबर ट्रस्टी भी पी के सामन्तरे को संगठन समझाया जाए। उसी के अनुसार संगणना, श्री पीके सामन्तरे लेबर ट्रस्टी को 11-3-2016 को समझायी गयी। उसके बाद पुनः उन्होंने वही टिप्पणी 21-3-2016 को की जो टीएमपी को भी भेजी गयी थी। |
| (ix) | पीपीटी निम्न स्पष्ट करे : 1. प्रस्तावित रेट कब से लागू होंगे तथा कब तक लागू रहेंगे। 2. क्या प्रस्तावित रेट, लीज किराया जो मई 2015 के आदेश से मंजूर किया गया था के समरूप सह मियादी होंगे। | यह प्रस्ताव अधिसूचना की तारीख से प्रभावी होगा तथा त्वरित प्रस्ताव आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15-5-2015 से मंजूर लीज किराया का यह सह-मियादी होगा। |
| (x) | पीपीटी ड्राफ्ट दरों का पैमाना प्रस्तावित करें। | रिजोल्यूशन नं. 59/2016-17 (ड्राफ्ट एसओआर) बोर्ड द्वारा मंजूर पीपीटी ने प्रस्तुत किया। |

7.1. संदर्भित केस की, संयुक्त सुनवाई 27 सितंबर 2016 को पीपीटी के प्रांगण में हुई। संयुक्त सुनवाई में पीपीटी ने अपने प्रस्ताव की संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रिजेंटेशन दी। संयुक्त सुनवाई में पीपीटी और सम्बंधित प्रयोगकर्ता/प्रयोगकर्ता संगठन ने अपने पक्ष प्रस्तुत किए

7.2. संयुक्त सुनवाई में पीपीटी द्वारा प्रस्तुति पर, हमारे दिनांक 17 अक्टूबर 2016 के पत्र द्वारा अनुरोध किया गया था कि संशोधित प्रस्ताव फाइल करे जैसा कि पोर्ट द्वारा इच्छित था तथा दिनांक 16 नवंबर 2016 व 21 दिसंबर 2016 को अनुस्मारक भी भेजे गए।

7.3. पीपीटी ने अपने दिनांक 31 दिसंबर 2016 के पत्र द्वारा जवाब दिया। पोर्ट ने कहा कि विभिन्न रेटों को लागू करने में जटिलताओं तथा गलत व्याख्या को दूर करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए एक रेट, बाजार कीमत पर आधारित, टीएमपी के आदेश मई 2015 द्वारा अधिसूचित को पीपीटी द्वारा विभिन्न उद्देश्यों हेतु भूमि आवंटन लाइसेंस आधार पर के लिए वर्कआउट किया गया। बोर्ड आफ ट्रस्टी ने 29-11-2016 को मीटिंग में इसको अनुमोदित किया। बोर्ड रिजोल्यूशन की प्रति पीपीटी ने प्रस्तुत की। इसके अनुसार, पीपीटी ने निम्न प्रस्तावित किया:

“(a) गैर पोर्ट सम्बंधी क्रिया-कलापों हेतु कस्टम वांड एरिया के बाहर लाइसेंस के आधार पर पोर्ट भूमि की खुली जगह के अस्थायी आवंटन की दरों का पैमाना:

| क्रम संख्या | जोन का विवरण | दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
|-------------|--------------|--------------------------------|
| 1. | टाउनशिप | 0.74 |
| 2. | इंडस्ट्रियल | 0.63 |
| 3. | सेक्टर 21 | 0.56 |

(b) पोर्ट के वे लीज संग्रह की दरों का पैमाना

| क्रम संख्या | जोन का विवरण | दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
|-------------|--------------|--------------------------------|
| 1. | टाउनशिप | 0.74 |
| 2. | इंडस्ट्रियल | 0.63 |
| 3. | सेक्टर 21 | 0.56 |

(c) पर्यवेक्षण शुल्क (एकबार) पाइप लाइनों और कन्वेयर की लागत का कुल 15 प्रतिशत की दर से वे लीज अनुमति कन्वेयर, पाइपलाइन केबिल आदि बिछाने हेतु।”

8. इस मामले की परामर्श से सम्बंधित कार्यवाही इस कार्यालय के अभिलेख में उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणी का अंश तथा उस पर सम्बंधित पार्टी का तर्क सम्बंधित पार्टी को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

9. मामले की प्रक्रिया के दौरान एकत्र की गयी जानकारी की समग्रता के सम्बंध में निम्न प्वाइंट उभरते हैं:

- (i) पीपीटी की सम्पदा के लिए पहली बार इस प्राधिकरण द्वारा लीज किराया 2015 में निर्धारित किए गए थे जो पीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर थे। कथित आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में रिजर्व प्राइस अनुमोदित किए गए थे जो गैर पोर्ट सम्बंधी क्रिया-कलापों के लिए पोर्ट भूमि आवंटन [प्रीमीयम आधारपर (वार्षिक लीज) विकसित व अविकसित भूमि] प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर, पोर्ट टाउनशिप में सरकारी स्कूलों, कॉलेजों के लिए भूमि आवंटन, जैसे चारों क्षेत्र टाउनशिप, इंडस्ट्रियल, सेक्टर-21 और हरिदास पुर [प्रीमीयम आधारपर (वार्षिक लीज) विकसित व अविकसित भूमि] प्रतिबंध क्षेत्र से बाहर।

पीपीटी के कथित प्रस्ताव को मई 2015 के आदेश में समाहित हुआ, पीपीटी ने खुले स्थान का आवंटन, लाइसेंस आधार पर विभिन्न उद्देश्यों – गैर कार्गो सम्बंधित उद्देश्य – के लिए दर का प्रस्ताव किया था, जैसे ओपेरा, सार्स, प्रदर्शनी, दुकानें जैसे मिठाई मांस, होटल, पान की दुकान बुक स्टाल, बढई, धोबी, कोल्ड ड्रिंक की दुकान आदि लेवर शेड, गैर वाणिज्यिक सांस्कृतिक कार्यक्रम, लकड़ी, बांस, कोल डिपो, होर्डिंग, वालपेंटिंग इत्यादि, तीनों क्षेत्रों में टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र, सेक्टर-21 क्षेत्र, निर्मित प्रांगण, वे लीज शुल्क अधिकार कन्वेयर, पाइप लाइन इत्यादि बिछाने के लिए अनुमति देने के लिए जो कस्टम वांड एरिया के बाहर हो। इसलिए इस कारण से कि प्रत्येक उद्देश्य के लिए – निर्मित प्रांगण के अलावा – 2001 में जो रेट चलन में थे, पर विचार करके संकलित कर प्रस्ताव किया था, जैसे कि इस प्राधिकरण द्वारा पीपीटी के लिए लीज किराया पूर्व में निर्धारित नहीं किया गया था, इस प्राधिकरण ने, पीपीटी द्वारा प्रस्तावित लीज किराये का अनुमोदन नहीं किया।

यहां तक कि, निर्मित परिसर के सम्बंध में, विभिन्न संरचनाओं में, प्रत्येक के किराये के लिए, पीपीटी ने विभिन्न संरचनाओं का प्रतिस्थापन मान, मूल्य हास को समायोजित करते हुए किया था। जैसे कि भूमि नीति दिशा निर्देश 2014, पोर्ट परिसर की एसओआर निर्धारण हेतु कोई पद्धति निर्धारित नहीं किया है और यह ध्यान में रखते हुए कि मिनिस्ट्री ऑफ शिपिंग – एमओएस के संदर्भ का निपटान किया जाना था, विभिन्न संरचनाओं के लिए प्रतिस्थापन आधार पर किराये का निर्धारण सही नहीं समझा गया। इस प्रकार पीपीटी को सलाह दी गयी थी कि इस प्रकार प्रस्ताव दाखिल करें जिसमें निर्णय इस सम्बंध में, एमओएस द्वारा दिया जाए। यद्यपि इसी क्रम में मो मुगान पोर्ट ट्रस्ट – एमओपीटी, भूमि नीति 2014 के दिशा निर्देशों के अनुसार विभिन्न पोर्ट संरचनाओं का लीज किराया निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव लाया। पोर्ट के प्रस्ताव के आधार पर एमओपीटी की

संरचनाओं का लीज किराया, बाजार मूल्य के आधार पर जैसा कि मूल्यांकन कर्ता द्वारा भवनों की कीमत आंकी गई, निर्धारित किया गया। जो आदेश संख्या टीएएमपी/32/2015—एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 से निर्धारित किया गया। पीपीटी से अनुरोध किया गया कि एमओपीटी के प्रस्ताव का संज्ञान ले तथा दुकान ईकाइयों के नवीन बाजार दर की शर्तों के साथ लीज किराये के प्रस्ताव को प्रस्तावित करें।

इस पृष्ठ भूमि में, पीपीटी केवल पोर्ट भूमि की खुली जगह के अस्थायी आवंटन, लाइसेंस के आधार पर कस्टम वांड एरिया के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी किया—कलापों बाबत और पोर्टभूमि के वे लीज शुल्क संग्रह की दरों के पैमाने को निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव लेकर आया है। पीपीटी ने शोपिंग यूनिट के आवंटन के रेट के प्रस्ताव को विच्छेदित कर दिया है तथा एमओपीटी के प्रस्ताव के आधार पर नया प्रस्ताव वाद में लाने के लिए सहमत हो गया है। इसने समय का कोई संकेत नहीं किया है कि कितने समय में प्रस्ताव फाइल करेगा। इस सम्बंध के रेट आज तक निर्धारित नहीं किए गए हैं। पीपीटी को सुझाव दिया गया कि बाजार दर पर आधारित शोपिंग यूनिट के आवंटन के प्रस्ताव को, आदेश के भारत के राज पत्र में अधिसूचना के तीन माह के भीतर लेकर आये।

- (ii) पीपीटी ने अपना प्रस्ताव 2014 में फाइल किया। इस कथित प्रस्ताव में पोर्ट ने, अस्थायी आवंटन खुले स्थान का, लाइसेंस के आधार पर कस्टम वांड एरिया के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी किया—कलापों हेतु, विभिन्न रेट, विभिन्न क्षेत्र में प्रस्तावित किए। फिर भी विभिन्न रेटों को लागू करने में जटिलता तथा गलत व्याख्या को दूर करने के लिए पोर्ट ने अपने 31 दिसंबर 2016 के प्रस्ताव में प्रत्येक क्षेत्र के लिए एक रेट प्रस्तावित किया। पीपीटी के इस संशोधित प्रस्ताव को, पीपीटी के द्वारा दिए गए स्पष्टीकरण जो किया की प्रोसेसिंग के दौरान दिए गए के साथ इस विश्लेषण में विचारित किया जा रहा है।
- (iii) प्रत्येक क्षेत्र के लिए, प्रस्तावित रेट पर पहुंचाने हेतु, यह देखा गया है कि पीपीटी, रिजर्व प्राइस वार्षिक लीज किराया जो विकसित तथा अविकसित भूमि के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए, मई 2015 के आदेश के उपर निर्भर रहा है, जैसा कि नीचे दिया गया है —

(राशि ₹ में प्रति एकड़)

| क्रम संख्या | जोन | आरक्षित मूल्य वार्षिक पट्टा किराया के मामले में |
|-------------|-------------|---|
| 1. | टाउनशिप | 10,92,000/- |
| 2. | इंडस्ट्रियल | 9,36,000/- |
| 3. | सेक्टर 21 | 8,22,000/- |
| 4. | हरिदासपुर | 31,650/- |

उपर वर्णित मूल्यों प्रति एकड़ प्रति वर्ष प्रत्येक क्षेत्र बाबत जो मई 2015 से आदेश से अनुमोदित हुए थे। पीपीटी, प्रति वर्ग मीटर प्रति दिन पर पहुंचा, जैसा नीचे दिया गया है, केवल लेवी का यूनिट बदल रहा है।

| सं | विवरण | आधार | टाउनशिप जोन | इंडस्ट्रियल जोन | सेक्टर 21 |
|----|--|--|-------------|-----------------|-----------|
| i | आरक्षित मूल्य वार्षिक लीज किराए के संदर्भ में (प्रति एकड़/प्रतिवर्ष) | आदेश सं टी ए एम पी/टी ए एम पी/ 53/2014- पी पी टी दिनांक 15 मई 2015 | 1092000.00 | 936000.00 | 822000.00 |
| ii | रिजर्व प्राइस वार्षिक लीज किराए के मामले में आरक्षित मूल्य | 1 एकड़ = 4046.86 वर्गमीटर इस प्रकार (i / 4046.86) | 269.84 | 231.29 | 203.12 |

| | (वर्गमीटर/प्रति प्रतिवर्ष) पर | | | | |
|-----|--|---|-------------|-------------|-------------|
| iii | रिजर्व प्राइस वार्षिक लीज किराए के मामले में आरक्षित मूल्य (प्रति वर्गमीटर/प्रति दिन) पर | 1 वर्ष= 365 days इस प्रकार, (ii/365) | 0.74 | 0.63 | 0.56 |

उपर्युक्त से यह देखा जा सकता है कि आरक्षित मूल्य वार्षिक लीज किराया, मई 2015 के आदेश से अनुमोदित को पीपीटी ने आधार लिया है, अब अस्थायी रूप से खुले स्थान पर आवंटन पोर्ट भूमि का लाइसेंस के आधार पर, कस्टम वांड एरिया के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी किया-कलापों साथ-साथ वे लीव शुल्क प्रत्येक क्षेत्र के लिए। दूसरे शब्दों में किराया मई 2015 के आदेश में अनुमोदित तथा रेट जो उस अनुमोदित हुए हैं, एक ही हैं हालांकि मान दर अलग- अलग है।

- (iv) इस संदर्भ में यह स्मरणीय है कि वार्षिक लीज किराये के सम्बंध में रिजर्व प्राइस, मई 2015 का आदेश, भूमि की बाजार कीमत, स्वीकृत मूल्यांकनकर्ता अनुसार 2015 का आदेश, भूमि की बाजार कीमत स्वीकृत मूल्यांकन कर्ता अनुसार 15 अगस्त 2015 को था। इस बात को ध्यान में रखते हुए कि भूमि की कीमत निर्धारण को दो वर्ष बीत चुके हैं, पीपीटी से अनुरोध किया गया कि भूमि की वर्तमान कीमत का आंकलन कर, किराये पर पहुंचे।

हालांकि पोर्ट कि राय है कि यह नहीं चाहता कि पोर्ट भूमि के मूल्य का पुनः आंकलन इस आधार पर हो कि आधार दर जो जून 2015 में अधिसूचित की गयी थी, वार्षिक बढोतरी के लिए परिपक्व नहीं हुई है, जबकि पीपीटी के बोर्ड ने फरवरी 2016 में प्रस्ताव को मंजूरी दी थी। इस सम्बंध में यह भी अप्रसांगिक नहीं है कि पोर्ट ने अनुमोदित किराये के लिए अलग से पांच वर्ष की वैधता नहीं मांगी है।, लेकिन अनुमोदित किराये की वैधता को, रिजर्व प्राइस वार्षिक लीज किराये के सम्बंध में जो आदेश संख्या टीएमपी/53/2014 पीपीटी ने दिनांक 15 मई 2015 को अनुमोदित हुआ था से सहकालीन करें। यह ध्यान में रखते हुए कि अनुमोदित किराये की वैधता रिजर्व प्राइस वार्षिक लीज किराया को आदेश संख्या टीएमपी/52/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 को अनुमोदित हुआ था, की वैधता समकालीन प्रस्तावित होनी चाहिए। पोर्ट का विचार कि पोर्ट भूमि के बाजार कीमत का पुनः आंकलन नहीं किया जाए, को स्वीकार किया जाता है।

- (v) इस प्रकार उपर कहे गये रेट 0.74 प्रति वर्ग मीटर/प्रतिदिन, 0.63 प्रति वर्ग मीटर/प्रतिदिन और 0.56 प्रति वर्गमीटर प्रतिदिन कमषः टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र के लिए पीपीटी द्वारा प्रस्तावित किए गए, जो पोर्ट भूमि के खुले स्थान के अस्थायी आवंटन के लिए लाइसेंस आधार पर कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी किया-कलापों के साथ-साथ वे लीज शुल्क, प्रत्येक क्षेत्र के लिए प्रस्तावित

वार्षिक लीज किराया, जैसा कि मई 2015 के आदेश में अनुमोदित टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र के लिए की शर्तों को ध्यान में रखते हुए रिजर्व प्राइस को पीपीटी द्वारा आधार के रूप में पोर्ट भूमि के खुले स्थान के अस्थाई आवंटन, लाइसेंस आधार पर, कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर गैर-पोर्ट सम्बंधी किया-कलापों के साथ-साथ वे लीज शुल्क, प्रत्येक क्षेत्र के लिए रेट पर पहुंचा गया और यह ध्यान में रखते हुए कि पोर्ट का संशोधित प्रस्ताव बोर्ड ऑफ ट्रस्टी से अनुमोदित है, यह प्राधिकरण, इच्छा रखती है कि पोर्ट भूमि के खुले स्थान के आवंटन का लाइसेंस आधार पर, कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी किया-कलापों हेतु के साथ-साथ वे लीज शुल्क जो प्रत्येक क्षेत्र के लिए है, जैसा कि पीपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया है, का अनुमोदन किया जाए.

- (vi) पोर्ट ने इस प्रभाव का एक नोट भी प्रस्ताव किया है कि एक बार पर्यवेक्षण शुल्क, वे लीज अनुमति प्रदान करने, जो कन्वेयर, पाइप लाइन, केबिल इत्यादि बिछाने के लिए हैं, कुल कीमत की — पाइप लाइन और कन्वेयर की— 15 प्रतिशत होगी। बोर्ड की, वे अधिकार अनुमति, — पाइप लाइन कन्वेयर बिछाने हेतु — जारी करने की शर्तों के नोट नं- 5 और 6 को सोहार्द पूर्ण अध्ययन करने से, लगता है, भूमि नीति दिशा-निर्देशों का अंग बन रहा है, यह देखा जा सकता है कि दिशा-निर्देशा इंगित करता है कि प्रत्येक पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड, एक बार पर्यवेक्षण शुल्क लेवी करने हेतु, पाइप लाइन कन्वेयर की कीमत के प्रतिशत के रूप में पोर्ट की सीमाओं में, सभी पार्टियों के लिए, अपनी नीति बना तथा अनुमोदित कर सकता है। पार्ट द्वारा प्रस्तावित नोट, भूमि नीति दिशा-निर्देशों के अनुरूप है इसलिए इसे अनुमोदित किया जाता है।

- (vii) पोर्ट भूमि के अस्थायी आवंटन, लाइसेंस आधार पर कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर गैर पोर्ट किया-कलापों हेतु के साथ वे लीव शुल्क प्रत्येक क्षेत्र हेतु, रेंट जो अब अनुमोदित हैं, आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना से प्रभाव में आने थे जैसा कि पीपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया है तथा उसकी वैधता वार्षिक लीज किराया जैसा कि आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 से अनुमोदित किया गया है, के समरूप होगी, जो पीपीटी द्वारा भी प्रस्तावित है।
- (viii) यह देखा गया है कि पीपीटी ने सम्पूर्णता में, दरों का पैमाना छोटी शीर्षक, प्रार्थना पत्र और प्रारम्भ, परिभाषाएं, शर्तें इत्यादि को समाहित किया गया है। कही गयी परिभाषाओं शर्तों को देखा गया है कि ये पहले से रेंट शेड्यूल जो आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 द्वारा अनुमोदित है, में पहले से दी गयी के सामान है। जैसे कि पोर्ट भूमि का अस्थायी आवंटन, लाइसेंस के आधार पर कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी किया-कलापों के साथ-साथ प्रत्येक क्षेत्र के लिए वे लीज शुल्क जो अब अनुमोदित है उसी रेंट शेड्यूल का एक भाग बनेगा जो मई 2015 में अनुमोदित है, यह आवश्यक नहीं है कि कही गयी परिभाषाओं शर्तों के रेंट जो अब अनुमोदित है के साथ दिया जाए।
- (ix) पीपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ हमें, लेबर ट्रस्टी द्वारा दिए गये अवलोकन व रिजर्वेशन प्रेषित किए हैं तथा प्राधिकरण से इसकी जांच करने को कहा है। लेबर ट्रस्टी की टिप्पणियां मुख्यतः इस संदर्भ में देखी जानी चाहिए कि भूमिनीति दिशा-निर्देशों में परिवर्तन, सभी पांचों घटकों को ध्यान में रखते हुए, एस.ओ.आर. बनाये न कि एसओआर भूमि की अधिकतम कीमत पर किराये में बढ़ोतरी, पीपीटी द्वारा किराया संग्रह या पीपीटी द्वारा लीज नवीनीकरण।
- इस सम्बंध में, यहां कहना जरूरी है कि, पोर्ट भूमि के खुले स्थान का आवंटन, लाइसेंस आधार पर, कस्टम वांड क्षेत्र के बाहर गैर पोर्ट सम्बंधी किया-कलापों के साथ-साथ, वे लीज शुल्क, प्रतोक क्षेत्र हेतु, जो अब अनुमोदित है, अब नये रूप में भूमि आंकलन के हिसाब से निर्धारित नहीं किए जा रहे हैं, लेकिन अब ये रिजर्व प्राइस, वार्षिक लीज किराये के सम्बंध में जो पीपीटी के मई 2015 के आदेश में विचार किया गया था, पर निर्भर होकर निर्धारित किये जा रहे हैं। उपर कहे गये वार्षिक लीज किराये के सम्बंध में कहे गये, रिजर्व प्राइस मई 2015 में निर्धारित किये गये थे, जिनको प्रचलन में एक वर्ष से ज्यादा हो चुका है, इसलिए यह दलील देना कि अभी निर्धारित अनुमोदित किराया बहुत ज्यादा है, यह कोई आधार नहीं रखता। ट्रस्टी के द्वारा उठाये गये प्वाइंट भूमि नीति दिशा-निर्देशों के बदलने के सम्बंध में यह कि भूमि- दिशा-निर्देशों के बदलने के सम्बंध में यह है कि भूमि नीति दिशा निर्देश भारत सरकार द्वारा जारी किये गये हैं और यह प्राधिकरण, भारत सरकार द्वारा जारी की गयी नीति में परिवर्तन करने के लिए सामर्थ्यवान नहीं है। लेबर ट्रस्टी द्वारा उठाये गये अन्य मुद्दे, पीपीटी के हैं। पीपीटी को सुझाव दिया जाता है कि इन मुद्दों को देखें।
- (x) यह स्मरण किया जा सकता है कि पीपीटी के मई 2015 के आदेश की प्रक्रिया में, पीपीटी ने कहा था कि कस्टम वांड एरिया के लिए दरों का पैमाना, पोर्ट द्वारा तैयार किया जा रहा है तथा इसको अभी अंतिम रूप देना बाकी है। पीपीटी ने अपनी प्रस्तुति में यह भी कहा कि हार्वर एरिया के लिए दरों का पैमाना पीपीटी द्वारा बाद में अलग से जमा किया जायेगा। काफी विचार योग्य समय के बावजूद पीपीटी, कस्टम वांड एरिया के लिए और हार्वर एरिया के लिए दर निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव लेकर नहीं आया है। पोर्ट को सुझाव दिया जाता है कि कस्टम वांड एरिया और हार्वर एरिया के लिए रेंट निर्धारण प्रक्रिया को तेज करें तथा रेंट निर्धारण का प्रस्ताव, इस आदेश तहत सरकार के राजतांत्र भे प्रकाशित होने के दो महीने के अंदर इस आदेश के भारत सरकार के राजपत्र में प्रकाशित होने के दो महीने के अंदर लेकर आयें।

10.1. उपर दिए गये कारणों के परिणामस्वरूप तथा सामूहिक बुद्धि प्रयोग द्वारा यह प्राधिकरण, निम्न प्रस्तावों को वर्तमान रेंट शेड्यूल जो आदेश संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 अनुमोदित, में सेक्सन 3.7 के रूप में जोड़ने के लिए तैयार है:

- “(a) पोर्ट भूमि के खुले स्थान का अस्थायी आवंटन, लाइसेंस आधार पर कस्टम वांड एरिया के बाहर, गैर पोर्ट सम्बंधी गतिविधियों हेतु, दरों का पैमाना:

| क्रम संख्या | जोन का विवरण | दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
|-------------|--------------|--------------------------------|
| 1. | टाउनशिप | 0.74 |
| 2. | इंडस्ट्रियल | 0.63 |
| 3. | सेक्टर 21 | 0.56 |

(b) भूमि के वे लीव शुल्क संग्रह हेतु दरों का पैमाना:

| क्रम संख्या | जोन का विवरण | दर प्रति वर्गमीटर./दिन (₹ में) |
|-------------|--------------|--------------------------------|
| 1. | टाउनशिप | 0.74 |
| 2. | इंडस्ट्रियल | 0.63 |
| 3. | सेक्टर 21 | 0.56 |

(c) पर्यवेक्षण शुल्क (एक बार) वे लीव अनुमति, कन्वेयर पाइपलाइन, केवल इत्यादि बिछाने के लिए पाइप लाइन, कन्वेयर्स की कुल कीमत का 15 प्रतिशत की दर से, वे लीव अनुमति जारी करने के लिए।”

10.2. उपर्युक्त प्रस्ताव, भारत सरकार के राजपत्र में आदेश, अधिसूचित होने की दिनांक से प्रभावी होगा तथा इसकी वैधता वार्षिक लीज किराया, रिजर्व प्राइस जो आदेश सं. टीएएमपी/53/2014—पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 से अनुमोदित के समरूप होगी।

टी. एस. बाला सुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन—III/4/असा./471/16]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, 23 February, 2017

No. TAMP/26/2016-PPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Paradip Port Trust for prescription of rates for allotment of open space on license basis for various purposes other than non-cargo related, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports**Case No. TAMP/26/2016-PPT**

Paradip Port Trust

...

Applicant

QUORUM

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 8th day of February 2017)

This case relates to the proposal received from Paradip Port Trust (PPT) for prescription of rates for allotment of open space on license basis for various purposes other than non-cargo related.

2.1. This Authority vide its Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 has approved rates for allotment of Port land outside the custom bond area for non-port related activities for a period of five years. The said Order has been notified in Gazette of India vide Notification No. 224 dated 17 June 2015. For the reasons brought out in the said Order, the proposal of the port for prescription of separate differential rates for allotment of open space on licence basis for various purposes other than non-cargo related viz., for Opera, Circus, Exhibitions, Shops like Sweet, Meat, Tea Stall, Hotel, Betel shop, Book stall, Carpentry, Laundry, Cold Drinks Shop etc., Labour shed, Non-commercial Cultural functions, Fire Wood/ Bamboo/ Coal Depot, Hoarding, Wall Painting etc., in three Zones viz., Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 Zone, built up premises, Right of Way Leave charges for grant of way leave permission for laying of conveyors, pipelines etc., outside Custom bound area, were not approved. The Port was advised to determine the rate

for allotment of above areas in the three zones following the methodology prescribed in the Land Policy Guidelines for determination of market value and license fee and file a proposal accordingly.

2.2. In this backdrop, the PPT has filed its proposal following Land Policy, 2014 vide its letter No. vide its letter No. AD-EST-MISC-III-06/2011(Vol.I)/964 dated 7 April 2016 for allotment of open space on license basis for various purposes other than non-cargo related.

3.1. The submissions made by PPT in its proposal dated 7 April 2016 are as follows:

- (i) The Authority vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 has approved the SOR for allotment of Port land outside the custom bond area for non-port related activities. The Order has been notified in Gazette of India vide Notification No. 224 dated 17 June 2015. The Authority has approved and notified following SOR, which is valid for a period of 5 years w.e.f. 16.07.2015.
 - (a) The market value of Port land is for four different zones as given below:
 - (i) Township;
 - (ii) Industrial;
 - (iii) Sector-21;
 - (iv) Haridaspur
 - (b) The reserved price @6% of the Port land per acre/annum.
 - (c) Escalation @ 5% per annum over the reserve price.
- (ii) Vide the said Order, the Authority had advised the PPT to rework the SOR pertaining to following items, in accordance with notified market value of Port land dated 11 June 2015.
 - (a) Allotment of open spaces on license basis for various purposes other than cargo activities.
 - (b) Allotment of built up premises.
 - (c) Way leave charges for grant of way-leave permission for laying conveyor, pipelines etc.
 - (d) Supervisory charges for grant of permission for laying conveyor, pipelines etc.
- (iii) As advised by TAMP, the SOR for the above mentioned items has been reworked and the same has been approved by the Land Allotment Committee (LAC) on 17 February 2016. [The PPT has furnished the copy of the LAC proceeding alongwith its proposal.]
- (iv) The Board in its Meeting held on 29 February 2016 has approved the same. [The PPT has furnished the copy of the Board Resolution, alongwith its proposal.]
- (v) Thus, the proposal of the PPT is as follows:
 - (a) Revised SOR of Port Land for temporary allotment of open space on license basis outside custom bond area for Non-port related activities, in the following zones:

(i) Township zone:

| Sr. No. | Description for the purpose of allotment | Rate was fixed in the year 2001 rate per sqm./day (in ₹) | Percentage of excess over the base price with comparison with minimum base price of ₹ 0.06/- | Proposed revised rates Per sqm./day in Township zones | |
|---------|--|--|--|---|---|
| | | | | Rate approved by TAMP Per sqm./day (in ₹) | Proposed revised rate per sqm./day (in ₹) |
| 1 | Opera | 0.40 | 6.7 | 0.74 | 4.93 |
| 2 | Circus | 0.25 | 4.2 | 0.74 | 3.08 |
| 3 | Exhibition | | | | |
| | (f) Commercial | 0.20 | 3.3 | 0.74 | 2.47 |
| | (g) Noncommercial | 0.10 | 1.7 | 0.74 | 1.23 |
| 4 | (l) Sweet/Meat/Tea stall/Hotel/Bittle Shop/Book Stall etc. | 0.16 | 2.7 | 0.74 | 1.97 |

| | | | | | |
|---|--|--------|--------|------|---------|
| | (ii) Cold Drinks | 0.33 | 5.5 | 0.74 | 4.07 |
| | (iii) Enhancement / improvement of facility to the existing unit | 0.66 | 11.0 | 0.74 | 8.14 |
| 5 | For commercial use other than under Sr. No. 3 | 0.20 | 3.3 | 0.74 | 2.47 |
| 6 | Sling Preparation | 0.26 | 4.3 | 0.74 | 3.21 |
| 7 | Contractor's site camp/Labour shed | 0.06 | 1.0 | 0.74 | 0.74 |
| 8 | Cultural functions (Non-commercial) like Community Puja, Drama Pandal etc. | 0.10 | 1.7 | 0.74 | 1.23 |
| 9 | (a) Hoarding | 129.12 | 2152.0 | 0.74 | 1592.48 |
| | (b) Wall painting | 32.28 | 538.0 | 0.74 | 398.12 |

(ii) Industrial Zone:

| Sr. No. | Description for the purpose of allotment | Rate was fixed in the year 2001 rate per sqm./day (in ₹) | Percentage of excess over the base price with comparison with minimum base price of ₹ 0.06/- | Proposed revised rates Per sqm./day in Industrial zones | |
|---------|--|--|--|---|---|
| | | | | Rate approved by TAMP Per sqm./day (in ₹) | Proposed revised rate per sqm./day (in ₹) |
| 1 | Opera | 0.40 | 6.7 | 0.63 | 4.20 |
| 2 | Circus | 0.25 | 4.2 | 0.63 | 2.63 |
| 3 | Exhibition | | | | |
| | (c) Commercial | 0.20 | 3.3 | 0.63 | 2.10 |
| | (d) Noncommercial | 0.10 | 1.7 | 0.63 | 1.05 |
| 4 | (i) Sweet/Meat/Tea stall/Hotel/Bottle Shop/Book Stall etc. | 0.16 | 2.7 | 0.63 | 1.68 |
| | (ii) Cold Drinks | 0.33 | 5.5 | 0.63 | 3.47 |
| | (iii) Enhancement/improvement of facility to the existing unit | 0.66 | 11.0 | 0.63 | 6.93 |
| 5 | For commercial use other than under Sr. No. 3 | 0.20 | 3.3 | 0.63 | 2.10 |
| 6 | Sling Preparation | 0.26 | 4.3 | 0.63 | 2.73 |
| 7 | Contractor's site camp/Labour shed | 0.06 | 1.0 | 0.63 | 0.63 |
| 8 | Cultural functions (Non-commercial) like Community Puja, Drama Pandal etc. | 0.10 | 1.7 | 0.63 | 1.05 |
| 9 | (a) Hoarding | 129.12 | 2152.0 | 0.63 | 1355.76 |
| | (b) Wall painting | 32.28 | 538.0 | 0.63 | 338.94 |

(iii) Sector-21-Zone

| Sr. No. | Description for the purpose of allotment | Rate was fixed in the year 2001 rate per sqm./day (in ₹) | Percentage of excess over the base price with comparison with minimum base price of ₹ 0.06/- | Proposed revised rates Per sqm./day in Sector-21-Zone | |
|---------|--|--|--|---|---|
| | | | | Rate approved by TAMP Per sqm./day (in ₹) | Proposed revised rate per sqm./day (in ₹) |
| 1 | Opera | 0.40 | 6.7 | 0.56 | 3.73 |
| 2 | Circus | 0.25 | 4.2 | 0.56 | 2.33 |
| 3 | Exhibition | | | | |
| | (e) Commercial | 0.20 | 3.3 | 0.56 | 1.87 |
| | (f) Noncommercial | 0.10 | 1.7 | 0.56 | 0.93 |
| 4 | (k) Sweet/Meat/Tea stall/ Hotel/Bittle Shop/Book Stall etc. | 0.16 | 2.7 | 0.56 | 1.49 |
| | (ii) Cold Drinks | 0.33 | 5.5 | 0.56 | 3.08 |
| | (iii) Enhancement / improvement of facility to the existing unit | 0.66 | 11.0 | 0.56 | 6.16 |
| 5 | For commercial use other than under Sr. No. 3 | 0.20 | 3.3 | 0.56 | 1.87 |
| 6 | Sling Preparation | 0.26 | 4.3 | 0.56 | 2.43 |
| 7 | Contractor's site camp/Labour shed | 0.06 | 1.0 | 0.56 | 0.56 |
| 8 | Cultural functions (Non-commercial) like Community Puja, Drama Pandal etc. | 0.10 | 1.7 | 0.56 | 0.93 |
| 9 | (a) Hoarding | 129.12 | 2152.0 | 0.56 | 1205.12 |
| | (b) Wall painting | 32.28 | 538.0 | 0.56 | 301.28 |

(b) Rent from the units used for commercial purpose:

Comparative statement of existing rates and @ 30% enhanced rent over and above the rent of the year 2010 as suggested by TAMP for realization of rent from the units used for commercial purpose.

| Sl. No. | Description of shopping units | Location | Type of Roof | Existing rate per Sqft./month from 1.1.2010 (in ₹.) | Enhanced rate is arrived at by enhancing @30% per Sqft./month over & above the rate as of the year 2010 as observed by TAMP effecting from 1.01.2016 (in ₹.) | Existing rate is arrived at by enhancing @ 5% per Sqft./month every year effective from 1.1.2016 (in ₹.) |
|---------|--------------------------------|----------------|--------------|---|--|--|
| 1. (A) | All the Units In Weekly Market | 'V' Point area | A.C. Sheet | 1.85 | 2.41 | 2.48 |
| | Nuabazar | Nuabazar | A.C. | 3.71 | 4.82 | 5.00 |

| | | | | | | |
|--------|--|----------------------------------|------------|------|------|------|
| (B) | Market Complex | | Sheet | | | |
| (c) | Fair price shop SCR Workshop Unit, Marine Workshop | 'V' Point area | A.C. Sheet | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| 2. (A) | All the Units In Weekly Market Buildings type A,B,C,D and Vijaya Market. | 'V' Point area | R.C.C | 4.62 | 6.01 | 6.18 |
| (B) | Kiosk 60 Units Kiosk 22 Units | 'V' Point area | R.C.C | 5.55 | 7.22 | 7.44 |
| (C) | Jubilee Market 20 Units Market Units near Aristocrat Hotel 35 Units | 'V' Point area | R.C.C | 7.39 | 9.61 | 9.91 |
| (D) | Nuabazar Market Complex | Nuabazar | R.C.C | 4.62 | 6.01 | 6.18 |
| 3. | Tarini Market 20 Units | Madhuban and other area | A.C. Sheet | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| 4. | All units of Single Storied market building and Pasupati Restaurant | Madhuban and other area | R.C.C | 3.71 | 4.82 | 5.00 |
| 5. | Two storied Building all Units | Madhuban and other area | R.C.C | 4.62 | 6.01 | 6.18 |
| 6. | Fakirmohan Market Complex all Units | Madhuban and other area | R.C.C | 5.55 | 7.22 | 7.44 |
| 7. | Trade Centre | Between Marine Drive Road to YLC | R.C.C | 5.55 | 7.22 | 7.44 |

NB:- In comparison the existing rate is higher than the @ 30% enhanced rent as proposed by the TAMP, over and above the rent of the year 2010.

(c) Proposed revised SOR of Port land for collection of way-leave charges in the following three zones:

| Sr. No. | Description of zone | Annual lease rent Per Acre (in ₹) | Rate Per Sqm./day (in ₹) |
|---------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Township Zone | 10,92,000 | 0.74 |
| 2 | Industrial Zone | 9,36,000 | 0.63 |
| 3 | Sector-21 Zone | 8,22,000 | 0.56 |

Note: The calculation adopted for arriving at SOR for right of way leave charges = Annual lease rent / (365 days * 4048 sq. mtr.)

(d) Proposed supervision charges (one time) for grant of way-leave permission for laying of conveyors, pipelines, cables etc.

(i) One time supervision charges @ 15% on the cost of work (materials & laying)

3.2. The PPT alongwith its proposal has forwarded a copy of the observations made by Shri Samantray, Labour Trustee on the proposal.

3.3. Further, the PPT has stated that the proposal in reference is in continuation of earlier proposal submitted for fixing of SOR, which was approved by the Authority vide Order No TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015. Therefore, Form-1, Form-2A and Form 2B are same as submitted in the earlier proposal and have not been separately furnished by the PPT, along with this proposal to avoid the duplication of the information.

4. Subsequently, the PPT vide its letter dated 29 June 2016 stated that as per the new Policy Guidelines for Land Management 2014, no lease can be granted outside the prohibited area. The existing 43 license holding premises have to be auctioned to convert into lease hold premises. Therefore, the PPT was of the view that existing licensees need not be called for consultation. The PPT also mentioned that, the rates proposed for allotment of land on license basis, is only for short term basis, such as marriage, exhibition etc. Hence, there shall not be any specific long term users due to short duration of time. In view of this, the PPT has proposed that only the way leave permission holders be consulted and accordingly has furnished the names of way leave users organisation with their address and contact numbers. Subsequently, the PPT vide its letter dated 25 July 2016 has confirmed that, no other licensees / way leave permission holders / user organization are required to be consulted in this case, except those furnished vide its letter dated 29 June 2016.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the PPT proposal dated 7 April 2016 was forwarded to the users including the way leave permission holders as suggested by PPT, vide our letter dated 11 July 2016 seeking their comments, on the subject proposal. In response to this, some of the users/ way leave permission holders have furnished their comments on the proposal of PPT. These comments were forwarded to the PPT as feedback information. The PPT vide its email dated 31 December 2016 has responded to the comments of the users/ user organisations.

6. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the PPT was requested to furnish additional information/ clarifications on few points vide our letter dated 8 September 2016. After two reminders dated 16 November 2016 and 21 December 2016, the PPT under cover of its letter dated 31 December 2016 has responded. The information/ clarification sought by us and the response of PPT thereon are tabulated below:

| Sl. No. | Information/ Clarification sought by us | Response of PPT |
|---------|---|--|
| (i) | <p>From the proposal of the Port, it is understood that the port vide the said proposal seeks approval for the following:</p> <p>(a) Rates for temporary allotment of Open space on licence basis outside Custom Bond area for various non-port related activities under Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 Zone.</p> <p>(b) Rates for Shopping Units used for commercial purpose.</p> <p>(c) Way leave charges</p> <p>(d) Supervision charges</p> <p>With regard to (a) and (c) above, the port has arrived at the proposed rentals based on the Reserve Price in terms of annual lease rent for Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 Zone, as relied upon in the May 2015 Order. In this connection, it may be recalled that the Reserve price in terms of annual lease rent in the May 2015 Order was based on the Market value of land as arrived by the approved valuer then as on 15 August 2014. Considering that two years have passed after the valuation of the land, the Paradip Port Trust (PPT) to examine to update the</p> | <p>It is to mention here that the market value of the Port land was notified by the TAMP on 11.06.2015 which came into force w.e.f. 11.07.2015. This current revised proposal was approved by the Board on 29.02.2016 i.e within 8 months from the date the market value of the Port land came in to force. As per the TAMP approval, the rate has to enhance @ 5% per annum which shall be effected only on completion of a year. Hence, the Port is of the opinion that no separate market value of the Port land needs to be assessed again. Accordingly, the proposal was submitted based on the notified rates of 2015.</p> |

| | | |
|-------|--|---|
| | market value of land to arrive at the rentals for (a) and (c) above. | |
| (ii) | From the statement (Annexure-3) furnished by PPT, it is not clear how from the Reserve price in terms of Annual lease rent at ₹.0.74 per sq.m per day in respect of Township Zone, various rates have been arrived for allotment of open space for non-port activities in the Township Zone. The PPT to furnish detailed working in respect of each of the rate proposed by it in Township Zone. | As observed by TAMP and also to avoid complication and mis-interpretation in implementing the various rates, single rate in each zone based on the market value notified by the TAMP has been worked out by PPT for allotment of land on license basis for different purposes and the same was approved by the Board of Trustees vide their Resolution No. 59/201617 dated 29.11.2016. The copy of which is furnished by PPT. |
| (iii) | From the statement (Annexure-3) furnished by PPT, it is not clear how from the Reserve price in terms of Annual lease rent at ₹.0.63 per sq.m per day in respect of Industrial Zone, various rates have been arrived for allotment of open space for non-port activities in the Industrial Zone. The PPT to furnish detailed working in respect of each of the rate proposed by it in Industrial Zone. | |
| (iv) | From the statement (Annexure-3) furnished by PPT, it is not clear how from the Reserve price in terms of Annual lease rent at ₹.0.56 per sq.m per day in respect of Sector-21 Zone, various rates have been arrived for allotment of open space for non-port activities in the Sector-21 Zone. The PPT to furnish detailed working in respect of each of the rate proposed by it in Sector-21 Zone. | |
| (v) | From the statement (Annexure-3) furnished by PPT, it is seen that the existing rate of shop units as on 1 January 2010 has been escalated by 30% by PPT to arrive at the proposed rates for the shop units. In this regard, it may be recalled that the Authority vide para 13(xi) of the May 2015 Order has already held that since the rates for built up areas at PPT has not been fixed by the Authority in the past, the question of relying on the existing rates of built up areas to arrive at the proposed rentals does not arise. In view of the above position, the Authority in the May 2015 Order had advised PPT to formulate a proposal based on the decision to be given by Ministry of Shipping (MOS) with regard to methodology to be followed for fixing Scale of Rates (SOR) of the premises of the Port . However, subsequently, the Mormugao Port Trust (MOPT) had come up with a proposal for fixation of lease rentals for the various Port structures under the Land Policy Guidelines, 2014. Based on the proposal of the Port, lease rentals have been fixed for the structures of MOPT based on the market value of the buildings as assessed by the Valuer, vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. The PPT to take note of the MOPT proposal and propose lease rentals alongwith conditionalities for the shop units, based on the latest market value. | As advised by the TAMP, the SOR for allotment of shopping units will be revisited and a suitable proposal will be submitted in line with Mormugao Port Trust proposal. |
| (vi) | The conditionalities governing levy of way leave charges and temporary allotment of land for non-port activities to be proposed. | The allotment will be governed as per the Land Policy Guidelines and PPT immovable properties (Leasing and Licensing) Regulation, 1975 and Land Policy Guidelines issued from time to time. |

| | | |
|--------|---|--|
| (vii) | The PPT alongwith its proposal is seen to have sent a copy of the observation made by Shri Samantray, Labour Trustee on the proposal. The relevance of forwarding these observation to us to be explained. | Mr. P. Samantray in the capacity of Labour Trustee had certain observation and reservation on the SOR approved by TAMP. In order to maintain transparency, it was decided to send these observation to TAMP, so that the same may be examined by the Authority while approving the proposal of PPT. |
| (viii) | Further, in the Minutes of the Board Meeting, it is stated that the modalities of calculation will be explained to Shri Samantray, Trustee, before sending to TAMP/MOS. The action taken by PPT in this regard to be indicated. | While granting approval to the proposed SOR vide Resolution No. 237/2015-16, dated 29.02.2016, Board has instructed to explain the calculation to Shri P.K. Samantray, the then Labour Trustee. Accordingly, the calculation were explained to Mr. P.K. Samantray, Labour Trustee on 11.03.2016 after which he made similar observation again on 21.03.2016 which was also sent to TAMP. |
| (ix) | The PPT to clarify the following: (a) The date of effect of the proposed rates and the date upto which the proposed rates would be in force. (b) Whether the proposed rates would be co-terminus to the lease rentals approved vide May 2015 Order? | The dated of effect of this proposal will be from the date of notification and the instant proposal will be co-terminus to the lease rental approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15.05.2015. |
| (x) | The PPT to furnish the proposed draft Scale of rates. | Board's approval vide Resolution No. 59/2016-17, dated 29.11.2016 (draft SOR) is furnished by PPT. |

7.1. A joint hearing on the case in reference was held on 27 September 2016 at the PPT premises. At the joint hearing, the PPT made a brief power point presentation of its proposal. The PPT and the concerned users/ user organizations have made their submissions at the joint hearing.

7.2. Based on the submissions made by PPT during the joint hearing, the PPT was requested vide our letter dated 17 October 2016 to file its revised proposal, as desired by the port. This was followed by reminders dated 16 November 2016 and 21 December 2016.

7.3. The PPT has responded vide its letter dated 31 December 2016. The Port has stated that to avoid complication and mis-interpretation in implementing the various rates, single rate in each zone based on the market value notified by the TAMP in May 2015 Order, has been worked out by PPT for allotment of land on license basis for different purposes. The same has been approved by the Board of Trustees in their Meeting held on 29.11.2016. The copy of the Board Resolution has been furnished by the PPT. Accordingly, the PPT has proposed the following:

“(a) Scale of Rates of Port Land for temporary allotment of open space on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities:

| Sl. No. | Description of Zone | Rate in ₹ per sq.m per day |
|---------|---------------------|----------------------------|
| 1. | Township | 0.74 |
| 2. | Industrial | 0.63 |
| 3. | Sector-21 | 0.56 |

(b) Scale of Rates of Port Land for collection of Way Leave charges:

| Sl. No. | Description of Zone | Rate in ₹ per sq.m per day |
|---------|---------------------|----------------------------|
| 1. | Township | 0.74 |
| 2. | Industrial | 0.63 |
| 3. | Sector-21 | 0.56 |

(c) Supervision charges (one time) for grant of Way Leave permission for laying of Conveyors, Pipelines, Cables etc. @ 15% of total cost of pipelines and conveyors.”

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following points emerges:

- (i) The lease rentals for the estates of PPT were fixed for the first time by this Authority in May 2015, based on a proposal filed by PPT. Vide the said Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015, reserve price in terms of annual lease rentals were approved in respect of allotment of Port land for non-port related activities [on premium basis (Annual lease) in developed and un-developed land] outside the Prohibited area and allotment of Port land for Government schools and colleges in Port Township for the four Zones viz., Township, Industrial, Sector-21 and Haridaspur [on premium basis (Annual lease) in developed and un-developed land] outside the Prohibited area.

In the said proposal of PPT, which had culminated into the Order of May 2015, the PPT had also proposed rates for allotment of open space on licence basis for various purposes (other than non-cargo related purpose) viz., for Opera, Circus, Exhibitions, Shops like Sweet, Meat, Tea Stall, Hotel, Betel shop, Book stall, Carpentry, Laundry, Cold Drinks Shop etc., Labour shed, Non-commercial Cultural functions, Fire Wood/ Bamboo/ Coal Depot, Hoarding, Wall Painting etc., in three Zones viz., Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 Zone, built up premises, Right of Way Leave charges for grant of way leave permission for laying of conveyors, pipelines etc., outside Custom bound area. However, for the reason that the proposed rates for each of the purpose (except built up premises) was arrived by the PPT by considering the rates as prevailing in the year 2001 as base and since the lease rentals for PPT had not been fixed by this Authority in the past, this Authority had not approved the lease rentals proposed by the Port.

Even in respect of the built up premises, the rentals for each of the various structures had been arrived at by the PPT by taking into account the Replacement Value of the various structures adjusted for depreciation. Since the Land Policy Guidelines of 2014 did not prescribe any methodology to be followed for fixing the SOR of the premises of the Port and considering that the reference made to Ministry of Shipping (MOS) remained to be disposed of, prescribing rentals for the various structures at PPT by taking into account the Replacement Value of the various structures, was not felt appropriate. Thus, the PPT was advised to formulate a proposal based on the decision to be given by the MOS in this regard. However, subsequently, the Mormugao Port Trust (MOPT) had come up with a proposal for fixation of lease rentals for the various Port structures under the Land Policy Guidelines, 2014. Based on the proposal of the Port, lease rentals have been fixed for the structures of MOPT based on the market value of the buildings as assessed by the Valuer, vide Order No. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. Thus, the PPT was requested to take note of the MOPT proposal and propose lease rentals alongwith conditionalities for the shop units, based on the latest market value.

It is in this backdrop, the PPT has come up with a proposal only for fixation of Scale of Rates of Port Land for temporary allotment of open space on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities and Scale of Rates of Port Land for collection of Way Leave charges. The PPT has delinked its proposal for prescription of rates for allotment of shopping units and has agreed to come up with a separate proposal subsequently based on the MOPT proposal. It has not indicated any time line by which it will file the proposal. In this connection, considering that the rates for allotment of shopping units has not been fixed till date, the PPT is directed to come up with the proposal for allotment of shopping units based on the latest market value, within two months from the date of notification of this Order in the Gazette of India.

- (ii) The PPT has filed its proposal in April 2016. In the said proposal, the port had proposed different rates for temporary allotment of open space on license basis outside custom bond area for Non-port related activities for different purposes, in the different Zones. However, in order to avoid complication and mis-interpretation in implementing the different rates for different purposes, the Port in its proposal dated 31 December 2016 has proposed single rate for each zone. This revised proposal of PPT alongwith the clarification furnished by the PPT during the processing of the case, is being considered in this analysis.
- (iii) To arrive at the proposed rate for each Zone, the PPT is seen to have relied upon the Reserve Price in terms of Annual lease rent determined in respect of the developed land in each Zone in the May 2015 Order of PPT, as given below:

(Amount in ₹ per acre)

| Sl. No. | Zone | Reserve Price in terms of annual Lease Rent |
|---------|------------|---|
| 1. | Township | 10,92,000/- |
| 2. | Industrial | 9,36,000/- |
| 3. | Sector-21 | 8,22,000/- |
| 4. | Haridaspur | 31,650/- |

From the above rate per acre per annum in respect of each Zone, which was approved in the May 2015 Order, the PPT has arrived at the rate per sq.m per day, as given below, changing only the unit of levy:

| No. | Particulars | Basis | Township Zone | Industrial Zone | Sector - 21 |
|-----|---|--|---------------|-----------------|-------------|
| i | Reserve Price in terms of Annual lease rent (per acre/ per annum) | Order No. TAMP/ TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 | 1092000.00 | 936000.00 | 822000.00 |
| ii | Reserve Price in terms of Annual lease rent (per sq.m/ per annum) | 1 acre = 4046.86 sq.m Thus, (i / 4046.86) | 269.84 | 231.29 | 203.12 |
| iii | Reserve Price in terms of Annual lease rent (per sq.m/ per day) | 1 year = 365 days Thus, (ii / 365) | 0.74 | 0.63 | 0.56 |

From the above it can be seen that the Reserve Price in terms of annual Lease Rent approved in May 2015 Order has been taken as base by PPT now to arrive at the rates for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone. In other words, the rentals approved in the May 2015 Order as well as the rates approved now are the same, albeit with a different unit of levy.

- (iv) In this connection, it may be recalled that the Reserve price in terms of annual lease rent in the May 2015 Order was based on the Market value of land as arrived by the approved valuer then as on 15 August 2014. Considering that two years have passed after the valuation of the land, the PPT was requested to examine updating the market value of land to arrive at the rentals. However, the Port is of the opinion that it does not want to again assess the market value of the Port land on the ground that the base rate notified in June 2015 has not matured for annual escalation when the Board of the PPT approved the proposal in February 2016. In this regard, it is also noteworthy that the port has not sought a different five year validity for the rentals approved, but has proposed the validity of the rentals approved to be co-terminus to the validity of the Reserve price in terms of annual lease rent as approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015. Considering that the validity of the rentals approved is proposed to be co-terminus to the validity of the Reserve price in terms of annual lease rent as approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015, the view of the port to not again assess the market value of the Port land is accepted.
- (v) Thus, the above said derived rate of ₹ 0.74 per sq.m per day, ₹ 0.63 per sq.m per day and ₹ 0.56 per sq.m per day in respect of Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 respectively has been proposed by the PPT for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone.

Considering that the Reserve Price in terms of annual Lease Rent as approved in the May 2015 Order in respect of Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 has been taken as base by PPT to arrive at the rate for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone

and keeping in view that the port's revised proposal has the approval of the Board of Trustees, this Authority is inclined to approve the rates for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone, as proposed by the Port.

- (vi) The port has also proposed a note to the effect that the one time Supervision charges for grant of Way Leave permission for laying of Conveyors, Pipelines, Cables etc. will be 15% of total cost of pipelines and conveyors. From a harmonious reading of the note No. 5 and 6 of the Broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying Pipelines/conveyors etc., forming part of the Land Policy Guidelines, it can be seen that the Guidelines stipulate that each Port Trust Board can formulate and approve its own policy for levy of one time supervision charges as a percentage of the cost of laying of pipelines/conveyors etc. in the port limits from all the parties to the Port Trust. The note proposed by the Port is in line with the said stipulation of the Land Policy Guidelines and hence, is approved.
- (vii) The rate for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone now approved would come into effect from the date of notification of the Order in the Gazette of India as proposed by the PPT and the validity will be co-terminus to the validity of the Reserve price in terms of annual lease rent as approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015, which is also as proposed by the PPT.
- (viii) The PPT is seen to have furnished a full-fledged Scale of rates inclusive of short title, commencement and application, definitions, terms and conditions etc. The said definitions, terms and conditions are seen to be the same as already prescribed in the Rent Schedule approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015. Since the rate for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone now approved, would form part of the same Rent Schedule as approved in May 2015, it is not necessary to again prescribe the said definitions, terms and conditions along with the rates now approved.
- (ix) The PPT alongwith its proposal has forwarded to us the observation and reservation expressed by its Labour Trustee and has requested this Authority to examine the same. The comments of the Labour Trustee are mainly seen to be with regard to the change to be effected in the Land Policy Guidelines with regard to considering all five factors to prescribe SOR rather than SOR based on the highest value of the land, increase in the rentals, collection of rentals by PPT, renewal of lease by PPT.

In this connection, it is to state that the rate for temporary allotment of open space in Port Land on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities as well as towards Way Leave charges in respect of each of the Zone approved now, is not being fixed afresh based on a fresh valuation of land but is being fixed now by relying upon the reserve price in terms of annual lease rentals which was considered in the May 2015 Order of PPT. The said reserve price in terms of annual lease rentals fixed in May 2015 have been in force for more than a year now. Therefore, the argument that the rentals approved now is very high does not hold any merit now. With regard to the point made by the Trustee to the effect of changing the Land Policy Guidelines, it is to state that the Land Policy Guidelines is issued by the Government of India and this Authority does not have the competence to effect changes in the Policy issued by the Government. The other issues as made by the Labour Trustee like collection of rentals and renewal of lease pertain to PPT. The PPT may look into these issues.

- (x) It may be recalled that in the proceedings relating to the Order of May 2015, the PPT had stated that the Scale of Rates for the Custom bound area is being worked out by the port and is yet to be finalised by the port. The PPT in its submissions had also stated that the proposal for fixation of Scale of Rates related to Harbour area will be submitted by PPT separately. In spite of lapse of a considerable time, the PPT has still not come up with a proposal for fixation of Rates for the Custom bound area and Harbour area. The Port is directed to come up with a proposal for fixation of Rates for the Custom bound area and Harbour area, within two months from the date of notification of this Order in the Gazette of India.

10.1. In the result, for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves insertion of the following provisions as Section 3.7 of the existing Rent Schedule of PPT approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015:

- “(a) **Scale of Rates of Port Land for temporary allotment of open space on licence basis outside Custom bound area for non-port related activities:**

| Sl. No. | Description of Zone | Rate in ₹ per sq.m per day |
|---------|---------------------|----------------------------|
| 1. | Township | 0.74 |
| 2. | Industrial | 0.63 |
| 3. | Sector-21 | 0.56 |

- (b) **Scale of Rates of Port Land for collection of Way Leave charges:**

| Sl. No. | Description of Zone | Rate in ₹ per sq.m per day |
|---------|---------------------|----------------------------|
| 1. | Township | 0.74 |
| 2. | Industrial | 0.63 |
| 3. | Sector-21 | 0.56 |

- (c) Supervision charges (one time) for grant of Way Leave permission for laying of Conveyors, Pipelines, Cables etc. @ 15% of total cost of pipelines and conveyors.”

10.2. The above provisions would come into effect from the date of notification of the Order in the Gazette of India and their validity will be co-terminus to the validity of the Reserve price in terms of annual lease rent as approved vide Order No. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./471/16]